

A NRSRO Rating*

Calificación

UNICCO LP HR A
UNICCO CP HR2

Perspectiva Estable

Contactos

Brianda Torres
Analista
brianda.torres@hrratings.com

Akira Hirata
Asociado
akira.hirata@hrratings.com

Claudio Bustamante
Subdirector Sr.
Instituciones Financieras / ABS
claudio.bustamante@hrratings.com

Fernando Sandoval
Director Ejecutivo
Instituciones Financieras / ABS
fernando.sandoval@hrratings.com

Calificación Crediticia

Perspectiva Estable

HR A
Inicial - 2018

Fuente: HR Ratings.

Definición

La calificación de largo plazo (LP) que asigna HR Ratings para UNICCO es HR A con Perspectiva Estable. La calificación asignada, en escala local, significa que el emisor o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos.

La calificación de corto plazo (CP) que asigna HR Ratings para UNICCO es HR2. La calificación asignada, en escala local, significa que el emisor ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

HR Ratings asignó la calificación de LP de HR A con Perspectiva Estable y de CP de HR2 para UNICCO.

La asignación de la calificación para UNICCO¹ se basa en la fortaleza de los niveles de solvencia de la Unión de Crédito a través de los años. De la misma manera, la posición de fortaleza presentada en el índice de morosidad, la cual tiene una mejor posición a lo observado en el sector, demostrando los adecuados procesos de originación, seguimiento y cobranza, así como una estabilidad adecuada en la toma de riesgo de la Unión de Crédito. Asimismo, cuenta con una adecuada cobertura de activos improductivos, y a pesar de que cuenta con una elevada concentración en sus acreditados principales, estos cuentan con un aforo adecuado de garantías inmobiliarias y líquidas. Los supuestos y resultados obtenidos en el escenario base y de estrés son:

Supuestos y Resultados: UNICCO Cifras en millones de pesos	Anual			Escenario Base			Escenario Estrés		
	2015	2016	2017	2018P*	2019P	2020P	2018P*	2019P	2020P
Portafolio Total	1,890	2,902	3,298	3,749	4,335	5,073	3,599	3,929	4,337
Gastos de Administración	92.6	120.1	162.7	174.7	196.9	224.4	254.2	307.3	217.2
Resultado Neto	26.1	34.3	43.6	55.5	64.8	76.9	-90.7	-128.8	24.9
Índice de Morosidad	0.5%	1.4%	1.0%	1.1%	1.2%	1.2%	3.7%	4.9%	4.4%
Índice de Morosidad Ajustado	0.5%	1.6%	1.4%	1.5%	1.6%	1.6%	4.2%	5.5%	4.9%
Índice de Cobertura	1.3	1.1	1.4	1.4	1.4	1.4	1.0	1.0	1.0
MIN Ajustado	1.7%	2.2%	2.2%	2.0%	2.1%	2.0%	0.6%	0.7%	1.8%
Índice de Eficiencia	68.7%	68.1%	68.5%	66.4%	64.5%	63.8%	99.5%	122.2%	81.1%
Índice de Eficiencia Operativa	4.2%	4.0%	4.1%	3.5%	3.7%	3.9%	5.2%	6.1%	4.2%
ROA Promedio	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.2%	1.3%	-1.8%	-2.5%	0.5%
ROE Promedio	7.6%	8.6%	8.0%	7.9%	7.3%	7.0%	-14.9%	-25.9%	5.6%
Índice de Capitalización	17.7%	13.9%	17.1%	17.3%	19.1%	20.3%	14.4%	10.6%	10.5%
Razón de Apalancamiento	5.5	6.8	6.0	6.4	5.2	4.4	7.3	9.3	10.8
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.2	1.2	1.2	1.1	1.1	1.1	1.0	0.9	0.9
Spread de Tasas	5.4%	4.7%	4.0%	3.9%	4.1%	4.2%	3.9%	3.7%	3.9%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T18.

**Cifras en millones de pesos.

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

- **Consistentes niveles de solvencia, con un índice de capitalización de 17.1% en 2017 (vs. 13.9% en 2016).** Este último se vio mermado como consecuencia de un proceso de fusión. Sin embargo, durante 2017 se presentó una mejora en el índice de capitalización derivado de la aportación a capital por P\$143.5, lo que refleja el compromiso de los accionistas, así como la fortaleza dentro del sector.
- **Posición de fortaleza en el índice de morosidad al cerrar el 2017 en 1.0% (vs. 1.4% en 2016).** Tanto el índice de morosidad como el índice de morosidad ajustado se sitúan en niveles de fortaleza comparados con el promedio del sector, lo que demuestra el adecuado proceso que está realizando la UC en originación, seguimiento y cobranza.
- **Índices de rentabilidad en línea a lo mostrado en el sector, presentando un ROA y ROE Promedio de 1.1% y 8.0% respectivamente al cierre de 2017 (vs. 1.1% y 8.6% en 2016).** Sin embargo, se presentó un decremento marginal contra el 2016 debido al incremento en los gastos de administración, lo que llevó al índice de eficiencia de 68.1% a 68.5% en los últimos doce meses (12m), así como una ligera presión en el spread de tasas derivada de alzas en la tasa de referencia; mientras que el decremento del ROE Promedio obedece principalmente a la aportación de capital contable de P\$143.5m.
- **Moderada concentración en las herramientas de fondeo por parte de los socios ahorradores.** Los socios ahorradores representan el 65.7% del total de fondeo, sin embargo, se cuenta también con cinco instituciones de banca múltiple y una de banca de desarrollo que le brindan fondeo, contando así con una disponibilidad de parte de estas instituciones de 10.9%. Adicionalmente, se realizó una emisión bursátil fiduciaria con clave de pizarra UNICOCB 17 por un monto de P\$400.0m bajo un programa de P\$2,000m.
- **Elevada concentración de los clientes principales al representar el 40.8% del portafolio y 1.9x a capital.** El riesgo de incumplimiento por estos clientes se ve disminuido al ser los dos principales partes relacionadas a la UC y contar con una garantía líquida que cubre la totalidad de los créditos, con lo que la concentración crediticia disminuye a 1.0x. Asimismo, seis de los demás clientes principales cuentan con garantías inmobiliarias.
- **Diversificación en la generación de ingresos por crédito y arrendamiento.** El portafolio de UNICCO se encuentra adecuadamente diversificado por productos, lo que genera una diversificación adecuada en cuanto a ingresos, representando así el 21.6% del total de los mismos ingresos, los ingresos obtenidos por arrendamiento y el 78.4% los ingresos por intereses.
- **Riesgo inherente al sector de Uniones de Crédito.** Esto se debe a la naturaleza legal del sector, donde los socios pueden ser los mismos sujetos a crédito, que en el caso de la UC es similar al sector bancario.

¹ Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V. (UNICCO y/o la Unión de Crédito y/o la UC).

Principales Factores Considerados

UNICCO se constituyó en la Ciudad de México el 16 de diciembre de 1993. El modelo de negocio de la Unión de Crédito se enfoca en brindar instrumentos de crédito a sus socios; comenzó con productos de crédito simple para posteriormente ampliar el catálogo de productos e incursionar en arrendamiento puro y hasta finales de 2015 con el producto de crédito puente. La Unión de Crédito pertenece a Grupo UNICCO, el cual está conformado por tres diferentes empresas: UNICCO, Arrenda UNICCO y Crédito UNICCO. El 14 de julio de 2016 se da la fusión de UNICCO con CYMA debido a las sinergias presentadas entre ambas. Actualmente, la UC cuenta con presencia en varios estados de la República Mexicana y con su oficina matriz ubicada en la Ciudad de México. Principalmente, atiende al sector servicios, así como al sector industrial y comercial en menor proporción.

Entre los principales factores considerados por HR Ratings para asignar la calificación para UNICCO, se encuentra la fortaleza de los niveles de solvencia a través de los años, así como la posición de fortaleza presentada en el índice de morosidad, al situarse en una mejor posición que lo observado en el sector, lo que refleja los adecuados procesos de originación, seguimiento y cobranza. En cuanto a los índices de rentabilidad estos se encuentran en línea al sector, sin embargo, se mostró una ligera presión contra el periodo anterior debido al alza en la tasa de referencia, se espera que la tasa de referencia vaya a la baja conforme transcurran varios periodos, lo que permitirá un mejor spread de tasas y resultados netos para periodos futuros.

La UC ha mostrado un crecimiento significativo a través de los años, derivado de la introducción paulatina de nuevos productos y el enfoque hacia nuevos mercados. Además, la UC presentó un crecimiento inorgánico en el año de 2016 debido a la fusión con CYMA, lo que permitió así tener un crecimiento del portafolio de 53.6% del año 2015 al 2016. Debido a los factores anteriores, se presenta al cierre de 2017 un portafolio total de P\$3,298m compuesto de créditos simple, créditos de cuenta corriente, créditos puente, arrendamiento, entre otros productos con menor participación.

La calidad de los activos productivos se ha mantenido en niveles de fortaleza contra el sector y en niveles muy sanos, ya que la UC ha sido capaz de llevar a cabo los procesos de originación, seguimiento y cobranza de una manera correcta. Por tanto, el índice de morosidad ajustado ha mostrado niveles desde 2013 no mayores a 1.6%, teniendo este nivel máximo en el año 2016, como consecuencia de la incorporación de la cartera vencida de CYMA derivada de la fusión. La UC ha realizado tareas de cobranza, recuperación y castigos, lo que ha permitido disminuir el índice de morosidad hacia 2017, presentando un índice de morosidad e índice de morosidad ajustado de 1.0% y 1.4% respectivamente al cierre de 2017.

Respecto al índice de cobertura, este se ha mostrado en niveles adecuados de manera histórica, además de que ha sido calculado obedeciendo a la metodología vigente para la generación de reservas emitida por la CNBV aplicable a las uniones de crédito. Al cierre de 2017, el índice de cobertura se situó en 1.4x (1.1x en 2016), y presentó un incremento contra el año anterior, ya que el monto de estimaciones preventivas generados por la UC se dio al alza, cerrando con un monto de acumulado 12 meses de P\$44.1m (vs. P\$41.0m en 2016) así como un decremento en la cartera vencida 12 meses, al cerrar en 2017 en P\$30.8m (vs. P\$36.6m en 2016). HR Ratings considera adecuado el indicador dado que las estimaciones preventivas permitirán cubrir la totalidad de la cartera vencida en caso de ser necesario.

En lo que respecta al margen financiero ajustado por riesgos crediticios este presentó estabilidad durante los años 2012, 2013 y 2014, mostró un ligero crecimiento en 2015, un crecimiento significativo en 2016 debido a la fusión y hacia 2017 dicho margen también presentó crecimiento. Esto como consecuencia de la mejora en el spread de tasas, donde en 2014 el spread ascendía a 1.2% y para 2015 se situó en 5.4% derivado del incremento de la tasa activa generado por la introducción de nuevos productos con una mayor rentabilidad; para 2016 y 2017 el spread se situó en niveles mejores que 2014 pero menores a 2015 como consecuencia del alza en la tasa pasiva generado por el incremento en la tasa de referencia. Dado que el crecimiento en el margen financiero está relacionado al crecimiento en los activos productivos, el MIN Ajustado se ha comportado de manera estable desde 2013, mostrando niveles que se encuentran en un intervalo de 1.7% a 2.3%.

Los ingresos totales de la operación presentan un movimiento incremental significativo al ser comparados con el margen financiero ajustado por riesgos crediticios, cerrando en 2017 con un monto de P\$215.3m (vs. P\$167.8m al 2016), mostrando un incremento del 28.3% en los últimos doce meses. El principal incremento obedece a otros ingresos recurrentes de la operación donde se incluyen principalmente los ingresos provenientes del arrendamiento puro, los cuales ascienden a un monto de P\$108.3m al cierre de 2017 (vs. P\$88.4m en 2016); respecto a otras comisiones y tarifas cobradas estas presentan una estabilidad de 2013 a 2015, mientras que en 2016 presentaron un incremento del 150.1% cerrando en P\$18.1m y para 2017 mostraron un monto de P\$22.0m con un crecimiento del 21.9% en los últimos doce meses; por otra parte las comisiones y tarifas pagadas han presentado un crecimiento promedio desde 2013 de 14.9%, sin embargo, en los últimos doce meses se mostró un decremento del 3.5% debido a economías de escala, cerrando entonces en 2017 con un monto de P\$5.0m (vs. P\$5.2m en 2016).

En lo que respecta a gastos de administración, estos presentaron un incremento promedio de 2013 a 2016 de 16.9%, sin embargo, en los últimos doce meses, los gastos se incrementaron en 35.5% debido al fortalecimiento de oficinas en Monterrey, Guadalajara, Ensenada, Puebla, Querétaro, al incremento en la plantilla laboral, a los nuevos gastos ocasionados por la mejora en el plan de pensiones, así como los gastos incurridos en la fusión aunque cabe destacar que parte de estos gastos fueron diferidos en el tiempo con el fin de no impactar inmediatamente el resultado neto. Tanto el índice de eficiencia como el índice de eficiencia operativa han mostrado estabilidad y cambios marginales desde 2013, por lo que dichos indicadores se situaron en niveles casi iguales que en 2016, cerrando en 2017 en 68.5% y 4.1% respectivamente. HR Ratings considera en su opinión dichos niveles en línea al sector, sin embargo, se espera que para los periodos subsecuentes dichos indicadores se fortalezcan y los gastos de administración se vean reducidos como consecuencia de mayor volumen en operación y economías de escala.

La rentabilidad de la UC, de igual manera se ha mostrado en niveles similares desde 2012 y ha presentado movimientos marginales a la baja en los últimos tres años, dado que la UC ha crecido sus activos productivos, así como su capital en mayor proporción que los resultados netos generados en estos periodos. El incremento en el capital obedece en cierta parte a la aportación de capital por P\$143.5m en el 3T17 realizada por socios ya existentes en la UC, y en lo que respecta a resultado neto este ha crecido en menor proporción debido a la presión del spread de tasas observado en 2016 y 2017 al ser comparado con el spread del año 2015, derivado del incremento de la tasa de referencia en los últimos periodos, aunque se ha tratado de compensar un con mayor volumen de crédito. Con ello, el ROA Promedio y el ROE Promedio cerró en el año 2017 en 1.1% y 8.0% respectivamente. HR Ratings considera que la rentabilidad de la UC es

adecuada, y esta se observará con mayor fortaleza conforme transcurra el tiempo, debido a mejoras en la eficiencia y operación, así como un posible decremento en la tasa de referencia que mejore la tasa pasiva de la UC.

La solvencia de la UC se observó favorecida como consecuencia de la aportación a capital contable anteriormente mencionada, por lo que con esto el índice de capitalización cerró al 2017 en niveles de 17.1%, niveles mejores que los observados al cierre de 2016; además cabe resaltar que la solvencia se ha mantenido desde 2013 en niveles adecuados y superiores a lo establecido por la regulación, por lo que HR Ratings considera el índice de capitalización adecuado, además de no ser considerado un riesgo significativo dado que este se apega a lo establecido por la ley. Adicionalmente, se han obtenido las métricas de solvencia separando el riesgo de la emisión de CEBURS Fiduciarios, por lo que bajo este supuesto, se muestra un índice de capitalización ajustado de 21.7% al cierre de 2017.

La razón de apalancamiento también ha presentado estabilidad a través de los años, mostrando en 2016 un incremento mayor a lo observado en los demás periodos debido a las necesidades de recursos por causa de la fusión. Cabe resaltar que en el último trimestre se colocó la emisión de certificados bursátiles por P\$400.0m de manera exitosa, lo que favorecerá el crecimiento de los activos productivos de la UC. El índice de apalancamiento es considerado por HR Ratings moderado, asimismo, la razón de portafolio a deuda neta se encuentra en niveles adecuados, por lo que el portafolio es capaz de cubrir la totalidad de la deuda en caso de ser requerido. De esta forma, el índice de apalancamiento y la razón de portafolio a deuda neta cerraron al 2017 en niveles de 6.0x y 1.2x respectivamente; además, se ha obtenido un índice de apalancamiento ajustado que excluye el monto de la emisión de CEBURS Fiduciarios, presentando así un índice de 5.9x al cierre de 2017.

Respecto a las herramientas de fondeo, la UC cuenta con seis instituciones que le proveen fondeo; el monto autorizado de estas herramientas asciende a P\$1,230m. Cabe destacar que anteriormente se tenían ocho herramientas de fondeo, sin embargo, estas presentaron una reestructura y un incremento en el monto autorizado de las herramientas de fondeo restantes, debido a que líneas de crédito que habían sido otorgadas en un comienzo a CYMA llegaron a su término, pero en cuestión de monto autorizado, las demás líneas se incrementaron, ya que dichas instituciones observaron la adecuada capacidad de pago de UNICCO tras la fusión. De estas seis instituciones, cinco de ellas pertenecen a la banca múltiple y una a la banca de desarrollo, y esta representa el 10.7% de la totalidad de las herramientas de fondeo. El saldo insoluto de estas instituciones asciende a P\$1,031m, por lo que el monto disponible es de P\$134.4m teniendo así una disponibilidad del 10.9% y una tasa promedio ponderada de estas líneas de TIIE + 2.64%.

De manera adicional, cabe destacar que todas las herramientas de banca múltiple se encuentran garantizadas por la UC, al contar con garantías prendarias, así como garantías de cartera cedida, contando entonces con un aforo promedio ponderado del total de préstamos de 0.75x. En adición al total de préstamos, se encuentran los recursos provenientes de los socios ahorradores, los cuales cuentan con un monto al cierre de 2017 por P\$2,745m, representando así el 65.7% de la totalidad de las herramientas de fondeo, lo que es considerado adecuado y en línea al sector de uniones de crédito.

ANEXOS – Escenario Base

Balance: UNICCO (Millones de Pesos)		Anual					
Escenario Base	2015	2016	2017	2018P*	2019P	2020P	
ACTIVO	2,566.8	3,776.7	5,057.2	5,284.4	5,673.5	6,202.4	
Disponibilidades	22.6	7.2	158.5	122.0	99.7	55.1	
Inversiones Temporales	597.9	767.3	1,371.1	1,189.0	1,009.9	836.5	
Total Cartera de Crédito Neto	1,587.2	2,567.0	2,903.1	3,293.7	3,813.7	4,470.9	
Cartera de Crédito Total	1,598.1	2,608.0	2,947.2	3,345.0	3,879.8	4,550.4	
Cartera de Crédito Vigente	1,589.6	2,571.5	2,916.5	3,309.2	3,833.7	4,495.0	
Cartera de Crédito Vencida	8.5	36.6	30.8	35.7	46.0	55.4	
Estim. Preventiva para Riesgos Crediticios	-11.0	-41.0	-44.1	-51.2	-66.0	-79.4	
Otros Activos	359.1	435.1	624.5	679.7	750.2	839.9	
Otras Cuentas por Cobrar ¹	10.8	29.0	147.6	156.7	166.3	176.5	
Bienes adjudicados	6.3	27.7	27.6	27.8	28.0	28.2	
Inmuebles Propios y Activo Fijo en Arrendamiento	303.3	309.4	366.5	404.5	455.3	522.4	
Inversiones Permanentes en Acciones ²	8.8	17.8	19.5	20.6	21.9	23.4	
Impuestos diferidos (a favor)	9.7	25.8	30.1	33.5	37.4	42.2	
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	20.3	25.5	33.2	36.7	41.3	47.2	
PASIVO	2,208.1	3,313.3	4,400.2	4,447.0	4,641.2	4,958.2	
Préstamos Bancarios, de Socios y de Otros Organismos	2,180.4	3,244.3	4,328.1	4,368.6	4,555.9	4,865.3	
Préstamos de Corto Plazo	1,657.8	2,469.6	3,277.0	3,210.0	3,385.0	3,541.5	
Préstamos de Largo Plazo	522.6	774.7	650.0	757.5	850.0	1,163.3	
Pasivos Bursátiles	0.0	0.0	401.1	401.1	320.9	160.4	
Otras Cuentas por Pagar	22.5	61.3	63.0	69.3	76.2	83.8	
Impuestos a la Utilidad por Pagar	5.3	6.5	6.4	7.1	7.8	8.6	
Acreed. Diversos y Otras Cuentas por Pagar ³	17.3	54.8	56.6	62.2	68.4	75.3	
Impuestos Diferidos	5.1	7.8	9.1	9.1	9.1	9.1	
CAPITAL CONTABLE	358.8	463.4	656.9	837.4	1,032.3	1,244.2	
Capital Contribuido	270.2	381.5	551.5	676.5	806.5	941.5	
Capital Social	270.2	381.5	551.5	526.5	491.5	446.5	
Capital Ganado	88.5	81.9	105.4	160.9	225.8	302.7	
Reservas de Capital	15.0	18.6	22.0	22.0	22.0	22.0	
Resultado de Ejercicios Anteriores	47.7	30.4	41.1	84.7	140.2	205.0	
Resultado Neto del Ejercicio	26.1	34.3	43.6	55.5	64.8	76.9	
Portafolio Total	1,890	2,902	3,298	3,749	4,335	5,073	
Deuda Neta	1,560	2,470	2,799	3,058	3,446	3,974	

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T18 bajo un escenario base.

¹ Otras Cuentas por Cobrar: Deudores Diversos, Préstamos al Personal y Derechos de Cobro.

² Inversiones Permanentes en Acciones: Acciones en Subsidiarias.

³ Acreed. Diversos y Otras Cuentas por Pagar: Provisión para Beneficios a Empleados, Proveedores, Impuestos y Contribuciones por Pagar y Acreedores Diversos.

Edo. De Resultados: UNICCO (Millones de Pesos)	Anual					
	2015	2016	2017	2018P*	2019P	2020P
Escenario Base						
Ingresos por Intereses	132.9	236.4	392.9	509.2	530.6	551.7
Gastos por Intereses	88.7	161.3	281.9	387.5	391.1	401.2
Margen Financiero	44.2	75.1	111.0	121.7	139.5	150.5
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	6.0	8.6	22.1	20.2	29.1	33.2
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	38.2	66.5	88.9	101.5	110.4	117.3
Comisiones y Tarifas Cobradas	7.2	18.1	22.0	26.7	33.9	43.0
Comisiones y Tarifas Pagadas	-4.8	-5.2	-5.0	-5.8	-6.1	-7.4
Resultado por Intermediación	0.2	-0.1	1.1	1.2	1.2	1.3
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación [†]	87.9	88.4	108.3	119.2	137.0	164.4
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	128.8	167.8	215.3	242.7	276.3	318.7
Gastos de Administración	92.6	120.1	162.7	174.7	196.9	224.4
Resultado Antes de ISR y PTU	36.2	47.7	52.6	68.1	79.4	94.3
ISR y PTU Causado	9.3	13.1	12.7	17.0	19.8	23.6
ISR y PTU Diferidos	-0.7	-0.9	3.1	3.4	4.0	4.7
Resultado antes de Part. en Subs. y Asociadas	26.1	33.7	42.9	54.5	63.5	75.4
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	-0.0	0.6	0.7	1.0	1.3	1.5
Resultado Neto	26.1	34.3	43.6	55.5	64.8	76.9

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T18 bajo un escenario base.

[†]Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: Renta de Bienes en Arrendamiento, Servicios Administrativos, Asesoría Financiera y Recuperación de Cartera.

Razones Financieras: UNICCO	2015	2016	2017	2018P*	2019P	2020P
Índice de Morosidad	0.5%	1.4%	1.0%	1.1%	1.2%	1.2%
Índice de Morosidad Ajustado	0.5%	1.6%	1.4%	1.5%	1.6%	1.6%
Índice de Cobertura	1.3	1.1	1.4	1.4	1.4	1.4
MIN Ajustado	1.7%	2.2%	2.2%	2.0%	2.1%	2.0%
Índice de Eficiencia	68.7%	68.1%	68.5%	66.4%	64.5%	63.8%
Índice de Eficiencia Operativa	4.2%	4.0%	4.1%	3.5%	3.7%	3.9%
ROA Promedio	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.2%	1.3%
ROE Promedio	7.6%	8.6%	8.0%	7.9%	7.3%	7.0%
Índice de Capitalización	17.7%	13.9%	17.1%	17.3%	19.1%	20.3%
Índice de Capitalización Ajustado**	17.7%	13.9%	21.7%	19.7%	21.0%	21.1%
Razón de Apalancamiento	5.5	6.8	6.0	6.4	5.2	4.4
Razón de Apalancamiento Ajustado**	5.5	6.8	5.9	5.8	4.8	4.2
Razón de Portafolio a Deuda Neta	1.2	1.2	1.2	1.1	1.1	1.1
Tasa Activa	10.1%	10.8%	12.7%	12.7%	12.6%	12.5%
Tasa Pasiva	4.7%	6.1%	8.7%	8.8%	8.6%	8.4%
Spread de Tasas	5.4%	4.7%	4.0%	3.9%	4.1%	4.2%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T18 bajo un escenario base.

** Métricas realizadas sin considerar los CEBURS Fiduciarios.

Flujo de Efectivo: UNICCO (Millones de Pesos)	Anual					
	2015	2016	2017	2018P*	2019P	2020P
Escenario Base						
Utilidad (Pérdida) Neta	26.1	34.3	43.6	55.5	64.8	76.9
Partidas sin Impacto en el Efectivo	6.0	8.6	22.1	20.2	29.1	33.2
Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio	6.0	8.6	22.1	20.2	29.1	33.2
Depreciación y Amortización	0.0	121.0	126.7	22.8	25.4	28.8
Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	0.7	0.9	-3.1	0.0	0.0	0.0
Impuestos a la Utilidad Diferidos	0.7	0.9	-3.1	0.0	0.0	0.0
Flujos Derivados de la Utilidad Neta	32.8	164.8	189.4	98.5	119.3	138.9
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-451.1	-1,178.3	-1,086.4	-239.6	-382.8	-532.0
Decremento (Incremento) en Inversiones en Valores	-138.2	-169.4	-603.8	182.1	179.1	173.4
Decremento (Incremento) en Cartera de Crédito	-309.0	-988.5	-358.2	-410.8	-549.1	-690.4
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	-1.5	-18.2	-118.6	-9.1	-9.6	-10.2
Decremento (Incremento) en Bienes Adjudicados	0.7	-21.4	0.1	-0.2	-0.2	-0.2
Decremento (Incremento) en Otros Activos	-0.8	-5.1	-7.7	-6.9	-8.6	-10.6
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Pagar	-5.5	38.7	1.7	6.3	6.9	7.6
Decremento (Incremento) en Impuestos Diferidos	3.1	-14.4	0.1	0.0	0.0	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Act. Operación	-418.3	-1,013.6	-897.0	-141.0	-263.5	-393.1
Flujos Netos de Efectivo de Act. De Inversión	31.5	-136.0	-185.6	-60.9	-76.2	-95.9
Adquisición de Inmuebles, Mobiliario y Equipo / Activo Fijo Arr.	31.8	-127.1	-183.8	-60.9	-76.2	-95.9
Decremento (Incremento) en Inv. Perm. en Acciones	-0.3	-9.0	-1.8	0.0	0.0	0.0
Efectivo Excedente (Requerido) para aplicar en Act. de Financ.	-386.8	-1,149.6	-1,082.5	-201.9	-339.6	-489.0
Flujos Netos de Efectivo de Act. De Financiamiento	638.2	1,458.4	2,100.1	165.5	317.3	444.4
Financiamientos y Amortizaciones Bancarios, Socios y Emisiones	406.0	1,063.9	1,083.9	5,120.0	5,885.0	6,628.0
Préstamos de Socios	234.0	324.2	866.3	0.0	0.0	0.0
Amortizaciones Bancarios	0.0	0.0	0.0	-5,079.5	-5,697.7	-6,318.6
Otros Movimientos de Capital	-16.8	-40.9	-20.1	-25.0	-35.0	-45.0
Aportaciones de Capital / Suscripción de Acciones	15.0	111.2	170.1	150.0	165.0	180.0
Incremento (Disminución) Neta de Efectivo	251.4	308.8	1,017.6	-36.4	-22.4	-44.6
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del periodo	5.3	22.6	7.2	158.5	122.0	99.7
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	22.6	7.2	158.5	122.0	99.7	55.1
Flujo Libre de Efectivo¹	25.9	72.0	54.6	60.5	77.6	97.1

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T18 bajo un escenario base.

¹FLE = Resultado Neto + Estimaciones - Liberaciones y Castigos + Depreciación y Amortización + Otros Activos + Cuentas por Pagar.

Flujo Libre de Efectivo (FLE)	2015	2016	2017	2018P*	2019P	2020P
Resultado Neto	26.1	34.3	43.6	55.5	64.8	76.9
+ Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio	6.0	8.6	22.1	20.2	29.1	33.2
- Castigos	0.0	4.6	5.1	14.7	14.7	10.1
+ Decremento (Incremento) en Otros Activos*	-0.8	-5.1	-7.7	-6.9	-8.6	-10.6
+ Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Pagar	-5.5	38.7	1.7	6.3	6.9	7.6
FLE	25.9	72.0	54.6	60.5	77.6	97.1

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

ANEXOS – Escenario Estrés

Balance: UNICCO (Millones de Pesos)		Anual				
Escenario Estrés	2015	2016	2017	2018P*	2019P	2020P
ACTIVO	2,566.8	3,776.7	5,057.2	5,078.3	5,196.2	5,426.9
Disponibilidades	22.6	7.2	158.5	129.6	122.2	85.7
Inversiones Temporales	597.9	767.3	1,371.1	1,203.8	1,043.9	894.1
Total Cartera de Crédito Neto	1,587.2	2,567.0	2,903.1	3,088.4	3,330.7	3,693.5
Cartera de Crédito Total	1,598.1	2,608.0	2,947.2	3,207.1	3,501.3	3,865.0
Cartera de Crédito Vigente	1,589.6	2,571.5	2,916.5	3,088.4	3,330.7	3,693.5
Cartera de Crédito Vencida	8.5	36.6	30.8	118.7	170.6	171.5
Estim. Preventiva para Riesgos Crediticios	-11.0	-41.0	-44.1	-118.7	-170.6	-171.5
Otros Activos	359.1	435.1	624.5	656.4	699.4	753.6
Otras Cuentas por Cobrar ¹	10.8	29.0	147.6	150.6	153.6	156.7
Bienes adjudicados	6.3	27.7	27.6	28.7	29.9	31.1
Inmuebles Propios y Activo Fijo en Arrendamiento	303.3	309.4	366.5	392.0	427.7	472.1
Inversiones Permanentes en Acciones ²	8.8	17.8	19.5	20.4	21.4	22.5
Impuestos diferidos (a favor)	9.7	25.8	30.1	30.1	30.1	31.6
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	20.3	25.5	33.2	34.6	36.7	39.7
PASIVO	2,208.1	3,313.3	4,400.2	4,512.1	4,758.7	4,964.5
Préstamos Bancarios, de Socios y de Otros Organismos	2,180.4	3,244.3	4,328.1	4,436.9	4,680.5	4,882.9
Préstamos de Corto Plazo	1,657.8	2,469.6	3,277.0	3,320.0	3,263.8	3,400.0
Préstamos de Largo Plazo	522.6	774.7	650.0	715.9	1,095.8	1,322.5
Pasivos Bursátiles	0.0	0.0	401.1	401.1	320.9	160.4
Otras Cuentas por Pagar	22.5	61.3	63.0	66.0	69.2	72.5
Impuestos a la Utilidad por Pagar	5.3	6.5	6.4	6.6	6.8	7.0
Acreed. Diversos y Otras Cuentas por Pagar ³	17.3	54.8	56.6	59.4	62.3	65.5
Impuestos Diferidos	5.1	7.8	9.1	9.1	9.1	9.1
CAPITAL CONTABLE	358.8	463.4	656.9	566.3	437.4	462.3
Capital Contribuido	270.2	381.5	551.5	551.5	551.5	551.5
Capital Social	270.2	381.5	551.5	551.5	551.5	551.5
Capital Ganado	88.5	81.9	105.4	14.8	-114.1	-89.2
Reservas de Capital	15.0	18.6	22.0	22.0	22.0	22.0
Resultado de Ejercicios Anteriores	47.7	30.4	41.1	84.7	-6.0	-134.8
Resultado Neto del Ejercicio	26.1	34.3	43.6	-90.7	-128.8	24.9
Portafolio Total	1,890	2,902	3,298	3,599	3,929	4,337
Deuda Neta	1,560	2,470	2,799	3,103	3,514	3,903

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T18 bajo un escenario estrés.

¹ Otras Cuentas por Cobrar: Deudores Diversos, Préstamos al Personal y Derechos de Cobro.

² Inversiones Permanentes en Acciones: Valores en Renta Fija por cuenta de Socios.

³ Acreed. Diversos y Otras Cuentas por Pagar: Provisión para Beneficios a Empleados, Proveedores, Impuestos y Contribuciones por Pagar y Acreedores Diversos.

Edo. De Resultados: UNICCO (Millones de Pesos)	Anual					
	2015	2016	2017	2018P*	2019P	2020P
Escenario Estrés						
Ingresos por Intereses	132.9	236.4	392.9	509.0	518.8	531.3
Gastos por Intereses	88.7	161.3	281.9	387.5	411.7	419.0
Margen Financiero	44.2	75.1	111.0	121.5	107.1	112.3
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	6.0	8.6	22.1	92.8	74.1	20.7
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	38.2	66.5	88.9	28.6	33.0	91.6
Comisiones y Tarifas Cobradas	7.2	18.1	22.0	25.3	28.5	32.3
Comisiones y Tarifas Pagadas	-4.8	-5.2	-5.0	-5.1	-3.5	-2.4
Resultado por Intermediación	0.2	-0.1	1.1	0.0	0.0	0.0
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ¹	87.9	88.4	108.3	113.7	119.4	125.4
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	128.8	167.8	215.3	162.6	177.5	247.0
Gastos de Administración	92.6	120.1	162.7	254.2	307.3	217.2
Resultado Antes de ISR y PTU	36.2	47.7	52.6	-91.6	-129.8	29.8
ISR y PTU Causado	9.3	13.1	12.7	0.0	0.0	7.5
ISR y PTU Diferidos	-0.7	-0.9	3.1	0.0	0.0	1.5
Resultado antes de Part. en Subs. y Asociadas	26.1	33.7	42.9	-91.6	-129.8	23.9
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas	-0.0	0.6	0.7	0.9	1.0	1.0
Resultado Neto	26.1	34.3	43.6	-90.7	-128.8	24.9

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T18 bajo un escenario estrés.

¹Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: Renta de Bienes en Arrendamiento, Servicios Administrativos, Asesoría Financiera y Recuperación de Cartera.

Razones Financieras: UNICCO	2015	2016	2017	2018P*	2019P	2020P
Índice de Morosidad	0.5%	1.4%	1.0%	3.7%	4.9%	4.4%
Índice de Morosidad Ajustado	0.5%	1.6%	1.4%	4.2%	5.5%	4.9%
Índice de Cobertura	1.3	1.1	1.4	1.0	1.0	1.0
MIN Ajustado	1.7%	2.2%	2.2%	0.6%	0.7%	1.8%
Índice de Eficiencia	68.7%	68.1%	68.5%	99.5%	122.2%	81.1%
Índice de Eficiencia Operativa	4.2%	4.0%	4.1%	5.2%	6.1%	4.2%
ROA Promedio	1.2%	1.1%	1.1%	-1.8%	-2.5%	0.5%
ROE Promedio	7.6%	8.6%	8.0%	-14.9%	-25.9%	5.6%
Índice de Capitalización	17.7%	13.9%	17.1%	14.4%	10.6%	10.5%
Índice de Capitalización Ajustado**	17.7%	13.9%	21.7%	16.5%	11.7%	11.0%
Razón de Apalancamiento	5.5	6.8	6.0	7.3	9.3	10.8
Razón de Apalancamiento Ajustado**	5.5	6.8	5.9	6.7	8.5	10.2
Razón de Portafolio a Deuda Neta	1.2	1.2	1.2	1.0	0.9	0.9
Tasa Activa	10.1%	10.8%	12.7%	12.7%	12.8%	12.8%
Tasa Pasiva	4.7%	6.1%	8.7%	8.8%	9.0%	8.8%
Spread de Tasas	5.4%	4.7%	4.0%	3.9%	3.7%	3.9%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

** Métricas realizadas sin considerar los CEBURS Fiduciarios.

Flujo de Efectivo: UNICCO (Millones de Pesos)	Anual					
	2015	2016	2017	2018P*	2019P	2020P
Escenario Estrés						
Utilidad (Pérdida) Neta	26.1	34.3	43.6	-90.7	-128.8	24.9
Partidas sin Impacto en el Efectivo	6.0	8.6	22.1	92.8	74.1	20.7
Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio	6.0	8.6	22.1	92.8	74.1	20.7
Depreciación y Amortización	0.0	121.0	126.7	22.6	24.3	26.6
Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	0.7	0.9	-3.1	0.0	0.0	0.0
Impuestos a la Utilidad Diferidos	0.7	0.9	-3.1	0.0	0.0	0.0
Flujos Derivados de la Utilidad Neta	32.8	164.8	189.4	24.7	-30.4	72.2
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-451.1	-1,178.3	-1,086.4	-114.3	-160.6	-240.2
Decremento (Incremento) en Inversiones en Valores	-138.2	-169.4	-603.8	167.3	159.9	149.9
Decremento (Incremento) en Cartera de Crédito	-309.0	-988.5	-358.2	-278.2	-316.3	-383.5
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	-1.5	-18.2	-118.6	-3.0	-3.0	-3.1
Decremento (Incremento) en Bienes Adjudicados	0.7	-21.4	0.1	-1.1	-1.2	-1.2
Decremento (Incremento) en Otros Activos	-0.8	-5.1	-7.7	-1.3	-2.1	-4.5
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Pagar	-5.5	38.7	1.7	3.0	3.2	3.3
Decremento (Incremento) en Impuestos Diferidos	3.1	-14.4	0.1	0.0	0.0	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Act. Operación	-418.3	-1,013.6	-897.0	-89.5	-191.0	-168.0
Flujos Netos de Efectivo de Act. De Inversión	31.5	-136.0	-185.6	-48.1	-60.0	-71.0
Adquisición de Inmuebles, Mobiliario y Equipo	31.8	-127.1	-183.8	-48.1	-60.0	-71.0
Decremento (Incremento) en Inv. Perm. en Acciones	-0.3	-9.0	-1.8	0.0	0.0	0.0
Efectivo Excedente (Requerido) para aplicar en Act. de Financ.	-386.8	-1,149.6	-1,082.5	-137.7	-251.0	-239.0
Flujos Netos de Efectivo de Act. De Financiamiento	638.2	1,458.4	2,100.1	108.8	243.5	202.5
Financiamientos y Amortizaciones Bancarios, Socios y Emisiones	406.0	1,063.9	1,083.9	5,180.0	5,885.0	6,230.0
Préstamos de Socios	234.0	324.2	866.3	0.0	0.0	0.0
Amortizaciones Bancarios	0.0	0.0	0.0	-5,071.2	-5,641.5	-6,027.5
Otros Movimientos de Capital	-16.8	-40.9	-20.1	0.0	0.0	0.0
Aportaciones de Capital / Suscripción de Acciones	15.0	111.2	170.1	0.0	0.0	0.0
Incremento (Disminución) Neta de Efectivo	251.4	308.8	1,017.6	-28.8	-7.5	-36.5
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del periodo	5.3	22.6	7.2	158.5	83.5	41.0
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	22.6	7.2	158.5	83.5	41.0	-0.5
Flujo Libre de Efectivo¹	25.9	72.0	54.6	-10.8	-68.3	34.3

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

* Proyecciones realizadas a partir del 1T18 bajo un escenario estrés.

¹FLE = Resultado Neto + Estimaciones - Liberaciones y Castigos + Depreciación y Amortización + Otros Activos + Cuentas por Pagar.

Flujo Libre de Efectivo (FLE)	2015	2016	2017	2018P*	2019P	2020P
Resultado Neto	26.1	34.3	43.6	-90.7	-128.8	24.9
+ Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio	6.0	8.6	22.1	92.8	74.1	20.7
- Castigos	0.0	4.6	5.1	14.7	14.7	10.1
+ Decremento (Incremento) en Otros Activos*	-0.8	-5.1	-7.7	-1.3	-2.1	-4.5
+ Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Pagar	-5.5	38.7	1.7	3.0	3.2	3.3
FLE	25.9	72.0	54.6	-10.8	-68.3	34.3

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la UC y anual dictaminada por Gossler, S.C.

*Ajuste realizado por HR Ratings.

Glosario

Activos Sujetos a Riesgo / Activos Productivos. Disponibilidades + Inversiones Temporales + Cartera de Crédito Total + Activo Fijo en Arrendamiento.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Portafolio Vigente a Deuda Neta. (Cartera Vigente + Activo Fijo en Arrendamiento) / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimación Preventiva para Riesgo Crediticio - Castigos + Decremento (Incremento) en Otros Activos + Decremento (Incremento) en Otros Cuentas por Pagar.

Índice de Capitalización. Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Capitalización Ajustado. Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales – Activos cedidos a los CEBURS Fiduciarios.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

Índice de Eficiencia Operativa. Gastos de Administración 12m / Activos Totales Prom. 12m.

Índice de Morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios + Préstamos de Socios + Emisiones Bursátiles.

Portafolio Total. Cartera Vigente + Cartera en Arrendamiento + Cartera Vencida.

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Razón de Apalancamiento Ajustado. Pasivo Total Prom. 12m – Pasivo Bursátil 12m. / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Activos Totales Prom. 12m.

ROE Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Spread de Tasas. Tasa Activa – Tasa Pasiva.

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m + Ingresos por Arrendamiento 12m/ Activos Productivos Totales Prom. 12m.

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.

HR Ratings Alta Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Dirección General de Operaciones

Álvaro Rangel +52 55 8647 3835
alvaro.rangel@hrratings.com

Finanzas Públicas / Infraestructura

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Roberto Ballínez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Fernando Sandoval +52 55 1253 6546
fernando.sandoval@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Quintero +52 55 1500 3146
luis.quintero@hrratings.com

José Luis Cano +52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1500 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgo

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Rafael Colado +52 55 1500 3817
rafael.colado@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009
ADENDUM – Metodología de Calificación para Uniones de Crédito (México), Agosto 2011

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/es/metodologia.aspx

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T13 – 4T17
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Gossler, S.C. proporcionada por la Unión de Crédito.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).